

2.3 Eingereicht und bewilligt wurde das Vorhaben als Arealüberbauung. (...) In der vorliegend massgeblichen Wohnzone W3/55 ist bei Arealüberbauungen gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet (Art. 3 BZO). (...)

7.2.1 Geltend gemacht wird von den rekurrierenden Nachbarn, dass die zulässige Ausnützung durch die im Attikageschoss geplanten Nutzflächen überschritten werde. Begründet wird dies damit, dass die Bauherrschaft und die Vorinstanz die Ermittlung der nach § 255 Abs. 2 PBG nicht anrechenbaren Dachgeschossflächen fälschlicherweise nicht anhand der bei Arealüberbauungen zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen vorgenommen hätten.

Die Vorinstanz und die Bauherrschaft stellen sich auf den Standpunkt, dass aufgrund des beim strittigen Bauvorhaben erfolgenden Verzichts auf das an sich zulässige vierte Vollgeschoss bei der Anwendung der genannten Norm lediglich von drei zulässigen Vollgeschossen auszugehen sei. Sie begründen dies damit, dass sich andernfalls die als Bonus gedachte Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses insofern als «Strafe» auswirkte, als sich die ausnützungsbefreite Fläche von einem Drittel der zulässigen Ausnützung auf einen Viertel reduzierte.

7.2.2 Der letztgenannte Einwand ist nicht völlig von der Hand zu weisen. Beim konkreten Bauvorhaben beträgt die nicht anrechenbare Fläche im Dach- und Untergeschoss je nachdem, ob mit drei oder vier Vollgeschossen gerechnet wird, 1302,7 m² bzw. 977 m² ($3908,3 : 3 = 1302,76 / 3908,3 : 4 = 977,07$). Die Auswirkungen sind in der Tat erheblich. Gleichwohl ergibt sich hieraus nicht ohne Weiteres, dass bei einer Arealüberbauung anders vorzugehen wäre, als es bei einer Regelüberbauung der Fall wäre. Bei einer solchen steht ausser Zweifel, dass der Verzicht auf ein an sich zulässiges Vollgeschoss nicht dazu führt, dass die ausnützungsprivilegierte Fläche im Dach- bzw. Untergeschoss anhand der tatsächlich realisierten Vollgeschosse zu ermitteln wäre. Der Wortlaut von § 255 Abs. 2 PBG, wonach Flächen in Dach- und Untergeschossen nur insoweit anrechenbar sind, als sie «je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschoszahl ergäbe», ist unmissverständlich.

Nicht einzusehen ist, weshalb bei einer Arealüberbauung als «zulässige Vollgeschoszahl» nicht diejenige Zahl solcher Geschosse zu betrachten sein sollte, welche die Bau- und Zonenordnung bei dieser Überbauungsart maximal erlaubt. Im Wortlaut von § 255 Abs. 2 PBG findet diese Auffassung jedenfalls keine Stütze. Es verhält sich entgegen dem Dafürhalten der Vorinstanz und der Bauherrschaft auch nicht so, dass Arealüberbauungen, welche die zulässige Anzahl von Vollgeschossen nicht ausschöpfen, dadurch, dass bei der

Anwendung von § 255 Abs. 2 PBG auf die bei dieser Überbauungsart maximal zulässige Zahl solcher Gebäudeabschnitte abgestellt wird, übermässig benachteiligt würden. Die sonstigen Privilegien, in casu vorab die erhöhte Ausnützung, die unbeschränkte Gebäudelänge und die gegenüber der Regelbauweise angehobene Gebäudehöhe, bleiben auf alle Fälle bestehen. Umgekehrt ist nicht zu übersehen, dass die Zulässigkeit von Arealüberbauungen regelmässig an das Vorhandensein einer bestimmten Mindestarealfäche gebunden ist (§ 69 Satz 2 PBG). Die Abstandsvorschriften dürften daher häufig erlauben, die in den Vollgeschossen zulässige (erhöhte) Ausnützung durch eine entsprechende Vergrösserung des Gebäudegrundrisses auch bei einer «untergeschossigen» Arealüberbauung zu konsumieren. Damit erhöhten sich zwangsläufig auch die in Unter- und Dachgeschossen nicht anrechenbaren Nutzflächen und könnte insgesamt ein Nutzmass resultieren, welches der kommunale Gesetzgeber bei der Festsetzung der Arealüberbauungsvorschriften allenfalls gar nicht gewollt hat.

Demonstriert am vorliegend strittigen Bauvorhaben bedeutet dies folgendes: Bei Ausschöpfung der zulässigen Nutzfläche von 3908 m² in vier Vollgeschossen könnten im Unter- und Dachgeschoss nicht anrechenbare Nutzflächen von je 977 m² realisiert werden. Dies ergäbe eine – eingeräumtermassen theoretische – Gesamtnutzfläche von 5862 m² (3908 + 977 + 977 = 5862). Durch die Annahme der Rekursgegnerinnen, wonach vorliegend bei der Anwendung von § 255 Abs. 2 PBG lediglich von drei Vollgeschossen auszugehen sei, erhöht sich dieses Mass auf 6512 m² (3908 : 3 = 1302; 3908 + 1302 + 1302 = 6512). Würde die zulässige (erhöhte) Ausnützung gar, was in casu nicht völlig ausgeschlossen erschiene, in nur in zwei Vollgeschossen realisiert, ergäbe sich ein Mass von 7816 m² (3908 : 2 = 1954; 3908 + 1954 + 1954 = 7816).

7.2.3 Aus diesen Gründen ist mit den Rekurrierenden davon auszugehen, dass bei der Ermittlung der im Dachgeschoss nicht anrechenbaren Geschossflächen die «zulässige Vollgeschosszahl» mit vier zu veranschlagen ist.

Daraus folgt, dass die im Attikageschoss geplanten, als nicht anrechenbar qualifizierten Flächen von 994 m² das zulässige Mass von 977 m² um 17 m² überschreiten. (...) Das Attikageschoss ist mithin flächenmässig im genannten Umfang zu verkleinern.